

Piotr Raźniak

Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego w Krakowie

Agnieszka Brzosko-Sermak

Instytut Geografii, Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie

Zmiany warunków mieszkaniowych w regionie miejskim Krakowa

Changes of housing conditions in the Kraków city region

Streszczenie

W niniejszym rozdziale przeprowadzono analizę wybranych współczynników dotyczących infrastruktury mieszkaniowej w regionie miejskim Krakowa. Teren badań analizowano w dwóch płaszczyznach, w podziale na pierścienie gmin okalających Kraków oraz na wybrane profile gmin na kierunku Kraków - granice terenu badań. Na analizowanym obszarze zaznaczył się znaczny przyrost liczby mieszkań, oraz ich powierzchni przypadającej na jednego mieszkańca. Wykazano, że w mieście centralnym przypada najmniej osób na jedno mieszkanie, natomiast w gminach peryferyjnych wzrasta wraz ze zbliżaniem się do granic regionu. W Krakowie zanotowano także stosunkowo najmniejszy przyrost przestrzeni mieszkalnej przeliczonej na mieszkańca. Najlepiej rozwiniętą strefą pod tym względem okazały się gminy bezpośrednio graniczące z miastem. Analiza wykazała również słabe zainteresowanie budową nowych mieszkań w północno-wschodniej części regionu, natomiast tereny północno-zachodnie i południowe legitymowały się dynamicznym wzrostem inwestycji.

słowa kluczowe: Kraków, suburbanizacja, rynek mieszkaniowy

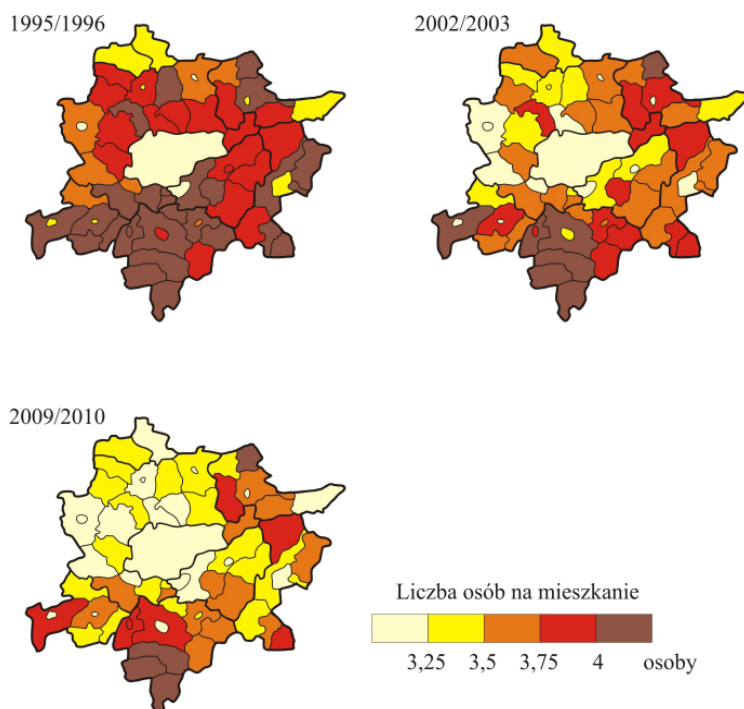
Wprowadzenie

Po II wojnie światowej w miastach Europy Zachodniej wystąpiły silne procesy dekoncentracyjne charakteryzujące się rozprzestrzenianiem zabudowy miejskiej poza granice administracyjne miast (Burtless, Pack 2009). Z kolei w Polsce te tendencje pojawiły się w latach 60. XX wieku (Bromek 1975), natomiast na szerszą skalę rozwijają się od przełomu wieków XX i XXI (Szymańska, Grzelak-Kostulska, Hołowiecka 2009). Tendencja ta utrzymuje się i określana jest mianem suburbanizacji. Rozwój rynku nieruchomości na obszarach peryferyjnych miast związany jest nie tylko z samą chęcią posiadania własnego domu (Kok, Kovacs 1999). Powodem może być również brak możliwości na

godziwe warunki zamieszkania w mieście centralnym przez poprawiające swój status materialny klasy średnie (Murator 2004). Kraków jest najlepiej rozwiniętym miastem w województwie małopolskim (Raźniak 2013) i jego silne oddziaływanie nie ogranicza się jedynie do granic administracyjnych. Na jego peryferiach zachodzą silne procesy suburbanizacji wyrażające się przede wszystkim w migracjach z miasta centralnego na peryferia i rozwoju funkcji osadniczej (Raźniak 2007; Górka, Brzosko-Sermak 2011).

Celem niniejszego rozdziału była analiza zmian na rynku mieszkaniowym w regionie miejskim Krakowa. W pierwszej części omówione zostały współczynniki dotyczące infrastruktury mieszkaniowej; zagregowano je do trzech przedziałów czasowych: 1995/96, 2002/03 i 2009/10, badając ich zmiany na poziomie gmin. Następnie teren badań analizowano na dwóch płaszczyznach: w podziale na pierścienie gmin okalających Kraków oraz wybrane profile gmin na kierunku Kraków – granice terenu badań.

Analiza liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w latach 1995/1996 pokazuje wyższe wartości w południowej części regionu miejskiego Krakowa (ryc. 1).



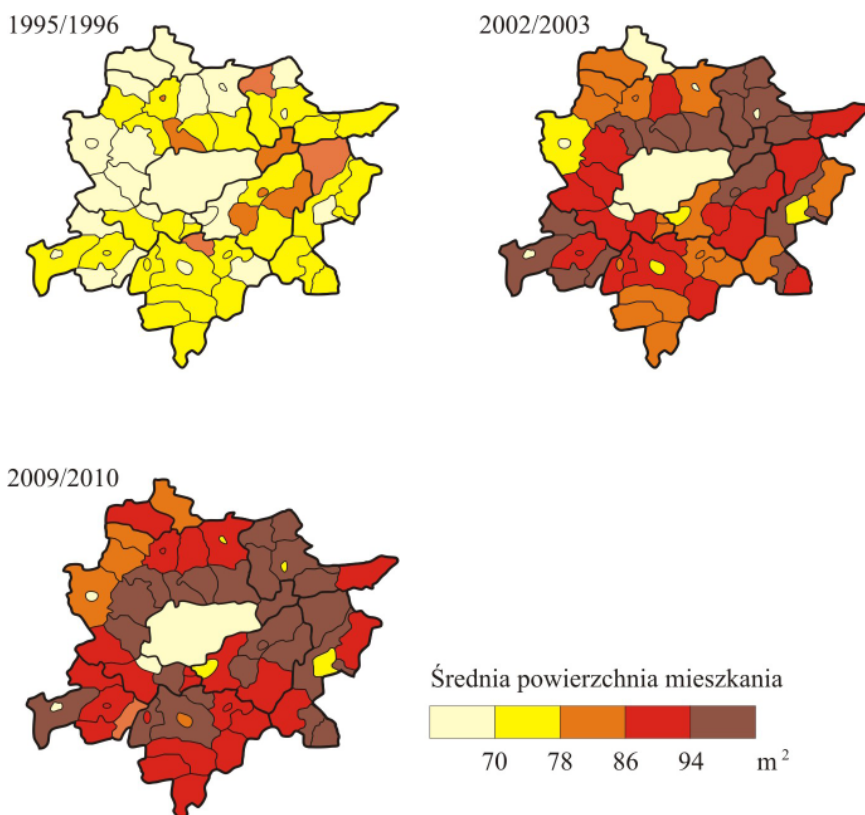
Ryc. 1. Liczba osób przypadająca na mieszkanie w regionie miejskim Krakowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Najwyższą wartością charakteryzowała się gmina Pcim, gdzie jeden lokal był zamieszkiwany średnio przez pięć osób. Nieco niższe wartości zauważono na wschodzie omawianego regionu. Z kolei część północno-zachodnia charakteryzowała się najniższymi wartościami badanego wskaźnika. Z kolei w latach 2002/2003 wartości omawianego współczynnika znacznie się zmniejszyły, zwłaszcza w zachodniej i północnej części. W tym przedziale czasowym wartości z najwyższego przedziału zaobserwowano tylko na południu (z wyjątkiem gminy Pałecznica z powiatu proszowickiego). Jednak maksymalne wartości wyniosły 4,31 w gminie Tokarnia i 4,27 w gminie Pcim i były znacznie niższe od zaobserwowanych w latach 1995/1996. Natomiast w latach 2009/2010 pogłębił się spadek analizowanego wskaźnika. Tylko cztery jednostki legitymowały się wartościami analizowanego współczynnika przekraczającego 4 i były to: Tokarnia, Pcim, Pałecznica i Lubień. W tym przypadku można zaobserwować podział na część południową i północno-wschodnią badanego regionu, charakteryzującego się wyższymi wartościami, a terenami położonymi na zachód i północ od Krakowa, gdzie lokal mieszkalny zajmowało średnio mniej niż 3,5 osoby. Najniższe wartości omawianego wskaźnika zanotowano w mieście centralnym. W latach 1995/1996 jedno krakowskie mieszkanie zajmowało średnio 3,04 osoby, w kolejnym okresie branym pod uwagę – 2,68, a w latach 2009/2010 już tylko 2,33. Można stwierdzić, że miejsce rodziny z jednym lub dwójkiem dzieci zajęły małżeństwa/zwiazki bezdzietne, natomiast osoby planujące powiększenie rodziny coraz częściej przenosiły się na peryferia regionu. Zauważono także wyraźne zróżnicowanie pomiędzy gminami wiejskimi i miejskimi. W miastach, niezależnie od ich wielkości, zdecydowanie mniej osób zamieszkiwało jeden lokal niż na terenach wiejskich. W latach 1995/1996–2009/2010 wszystkie gminy legitymowały się spadkiem omawianego współczynnika, co może mieć związek ze spadkiem przyrostu naturalnego, a to przekłada się w konsekwencji na spadek liczebności rodzin (Zborowski 2005).

Jak wcześniej wykazano, omawianym okresie znacznie zmniejszyła się liczba osób przypadających na jeden lokal, z drugiej strony zanotowano znaczny wzrost średniej powierzchni użytkowej mieszkania (ryc. 2). W latach 1995/1996 w większości analizowanych gmin średnia powierzchnia użytkowa nie przekraczała 78 m², a najwyższe wartości zanotowano w Kłaju (84,1 m²). Podobnie jak w przypadku współczynnika ukazującego liczbę osób na mieszkanie (ryc. 1), również tutaj rysuje się podział regionu miejskiego na część północno-zachodnią, cechującą się niższymi wartościami i część południowo-wschodnią, gdzie powierzchnia użytkowa mieszkań jest nieco większa. Z kolei w latach 2002/2003 zanotowano dynamiczny wzrost omawianego współczynnika w stosunku do lat 1995/1996. W dru-

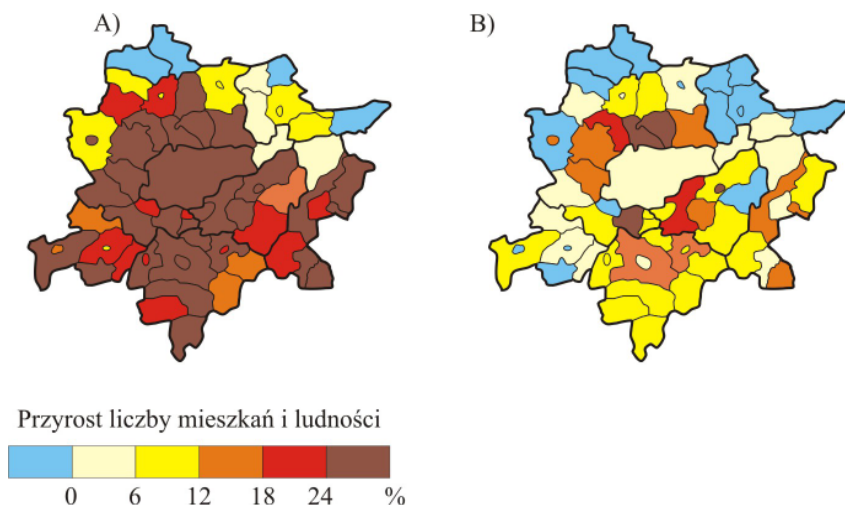
gim przedziale czasowym większość mieszkań miała powierzchnię przekraczającą 78 m², natomiast mniejsze lokale były domeną przede wszystkim miast. Aż w ośmiu gminach zanotowano powierzchnię omawianych lokali przekraczającą 100 m², wśród których wyróżniały się Zielonki (108,1 m²) i Igołomia-Wawrzeńczyce 103,7 m²). Z kolei w latach 2009/2010 większość gmin legitymowała się powierzchnią użytkową przekraczającą 86 m², a w 11 przypadkach wartość ta przekroczyła 100 m². Najwyższe wartości zanotowano w gminach sąsiadujących z Krakowem: Zielonki 118,7 m², Michałowice 116,5 m², i Wielka Wieś 112,8 m². Najmniejsze wartości omawianego wskaźnika zauważono w mieście centralnym.



Ryc. 2. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w regionie miejskim Krakowa
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 1995/1996–2002/2003 na terenach wiejskich regionu miejskiego Krakowa odnotowano wzrost badanego współczynnika aż o 41,7%, natomiast w miastach wzrost wyniósł 25,6%. Dodatkowo biorąc pod uwagę brak zagrożenia kryzysem demograficznym tych terenów oraz dobre ich

skomunikowanie z Krakowem, należy zwrócić uwagę na bardzo dynamiczny rozwój procesów suburbanizacyjnych, wyrażający się m.in. rozwojem osadnictwa na terenach wiejskich (Zborowski, Raźniak 2013; Górka, Brzosko-Sermak 2011). Przyczyną tych procesów jest m.in. chęć polepszenia warunków życia w wyniku zakupu/budowy większego mieszkania lub domu, jak również działania władz i społeczności lokalnych mające na celu zwiększenie atrakcyjności swoich terenów dla nowych mieszkańców (Brzosko-Sermak 2012). Ten trend zaobserwowano zwłaszcza w latach 1995/1996–2002/2003. Z kolei w latach 2002/2003–2009/2010 powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o 18,3% na terenach wiejskich i o 16,4% w miastach. Biorąc pod uwagę silne migracje zwłaszcza z Krakowa na peryferia (Raźniak 2012b) może to świadczyć o budowie coraz większych domów w strefie podmiejskiej. Ogółem w latach 1995/1996–2009/2010 średnia wartość analizowanego współczynnika wzrosła o 68% na wsi i o 46% w miastach. Najmniejsze wartości zauważono w mieście centralnym, gdzie średnia powierzchnia użytkowa wzrosła z 52,0 m². do 56,7 m². Niewielka powierzchnia użytkowa mieszkań w Krakowie wynika przede wszystkim ze znacznej ilości wielopiętrowych bloków, składających się ze stosunkowo niewielkich dwu-trzy pokojowych lokali. Ponadto ze względu na wyższe ceny mieszkań w mieście niż na peryferiach, nowe lokale również posiadają niezbyt dużą powierzchnię, co ułatwia znalezienie nabywców. Nie bez znaczenia są również kwestie komunikacji, dostępności usług czy dodatkowych inwestycji na osiedlach mieszkaniowych (Węclawowicz, Brzosko-Sermak 2010).



Ryc. 3. Dynamika przyrostu liczby mieszkań (A) i liczby ludności (B) w regionie miejskim Krakowa

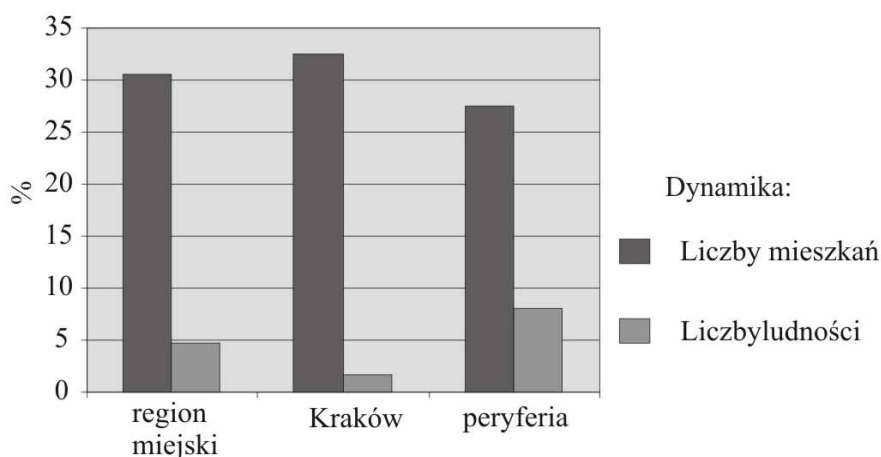
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W zdecydowanej większości jednostek regionu miejskiego Krakowa zaobserwowano wzrost liczby mieszkań w latach 1995/1996–2009/2010 (Ryc. 3a). Osiedlanie się na badanym obszarze może mieć związek z wysokim poziomem bezpieczeństwa społecznego, jaki zapewnia Kraków oraz jego tereny peryferyjne (Raźniak 2012b; Raźniak, Winiarczyk-Raźniak 2014). Jedynie w czterech przypadkach (Koszyce, Trzyciąż, Pałecznicza i Gołcza) zanotowano kilkuprocentowe spadki. Należy nadmienić, że są to powiaty leżące przy północnej granicy badanego obszaru, gdzie również procesy migracyjne wynikające z procesów suburbanizacji są słabo widoczne (Raźniak 2012a). Małym rozwojem omawianego wskaźnika charakteryzują się także gminy położone na północny wschód od Krakowa. Spowodowane to może być tym, że nadal istotną funkcją tego terenu jest rolnictwo, co nie wpływa na atrakcyjność wizualną tych obszarów dla potencjalnych nabywców nieruchomości. Ponadto położenie na północny wschód od kombinatu metalurgicznego Huty im. Tadeusza Sendzimira może powodować większe zanieczyszczenie powietrza, co również nie sprzyja podjęciu decyzji o zakupie nieruchomości na tym terenie. Są to także tereny o relatywnie niskim poziomie życia, w porównaniu do Krakowa czy gmin północno-zachodniej części województwa (Płaziak 2004).

Największy przyrost liczby mieszkań zaobserwowano w gminach położonych w pobliżu Krakowa. W omawianym okresie w Zielonkach zanotowano ponad dwukrotny wzrost liczby mieszkań (+103,6%), co obrazuje bardzo dużą atrakcyjność tej miejscowości wśród migrantów. Generalnie pod względem liczby lokali zyskały gminy wiejskie, z wyjątkiem miasta Niepołomice (+74%), gdzie powstanie strefy ekonomicznej przyczyniło się do wzrostu atrakcyjności miasta nie tylko dla inwestorów spoza branży budowlanej, ale również dla imigrantów. Ponadto zauważono zwiększoną atrakcyjność części południowej regionu, co może się wiązać z coraz lepszą komunikacją, wynikającą z oddania do użytku kolejnego dwupasmowego odcinka drogi E7 z Myślenic do Lubnia, przez co znacznie skrócił się czas dojazdu do Krakowa. W większości jednostek miejsko-wiejskich zauważono większy przyrost liczby lokali mieszkalnych na terenach wiejskich, niż w częściach miejskich, co można wiązać z lepszą dostępnością wolnych terenów i niższą ceną poza małymi miastami, niż na terenach już silniej zurbanizowanych. Podobne tendencje występują również na całym świecie w dużych obszarach zurbanizowanych Kanady (Census Council Series 2006), Stanów Zjednoczonych (Wilczyński, Wilczyński 2011; Downtown 2020 2008), i krajów europejskich (OECD Database), a także niektórych państw rozwijających się (Wilczyński 2007).

Z kolei dynamika zmian liczby ludności w regionie miejskim Krakowa (Ryc. 3b), cechowała się znacznie niższymi wartościami niż zmiany liczby mieszkań. Aż 17 jednostek legitymowało się spadkiem liczby mieszkańców

w latach 1995/1996–2009/2010. Najbardziej wyludniły się gminy leżące w powiecie proszowickim: Gołcza (-10,0%), Proszowice miasto (-8,1%) i Koszyce (-5,6%). Można stwierdzić, że cały analizowany powiat się wyludnia, gdyż jedynie gmina Nowe Brzesko cechowała się przyrostem liczby ludności, jednak wartość wynosząca +0,1% nieznacznie odbiega od pozostałej części powiatu. Ponadto część północno-wschodnia regionu miejskiego cechowała się większymi ubytkami mieszkańców, niż południowo-wschodnia (Górka, Brzosko-Sermak 2011). Natomiast najwyższe wartości zaobserwowano w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa, gdzie cztery gminy charakteryzowały się wzrostem przekraczającym 24% i były to: Zielonki (+47,5%), Niepołomice miasto (+29,6%), Michałowice (+29,3%) i Mogilany (+27,1%). W omawianym okresie zanotowano także bardzo dynamiczny wzrost liczby mieszkań w całym regionie miejskim Krakowa, który wyniósł 30,5%. Warto dodać, że tendencje, takie jeszcze bardziej dynamiczne, zaobserwowano w regionach miejskich wschodnich landów Niemiec, gdzie przy ubytku ludności zaobserwowano wzrost liczby mieszkań. Było to spowodowane zwiększeniem się udziału gospodarstw jednoosobowych (Lauf, Haase, Seppelt, Schwarz 2012).



Ryc. 4. Dynamika liczby mieszkań i ludności w regionie miejskim Krakowa w latach 1995/1996–2009/2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zauważono jednak pewne różnice pomiędzy miastem centralnym a pozostałym obszarem (ryc. 4). W Krakowie ten przyrost liczby mieszkań był o 5 punktów procentowych wyższy niż na peryferiach. Może to świadczyć o nadal większej atrakcyjności ośrodka centralnego dla deweloperów, którzy bardzo często właśnie tutaj lokują swoje inwestycje (Karwińska, Brzosko-Sermak

2012). Z kolei odwrotną sytuacją legitymuje się dynamika liczby ludności. W Krakowie oficjalny przyrost mieszkańców był stosunkowo nieznaczny i był niższy o ponad 6 punktów procentowych od strefy peryferyjnej. Większy przyrost liczby lokali w Krakowie przy znikomym zwiększeniu się liczby ludności, można tłumaczyć zakupem mieszkań pod wynajem.

Dla podsumowania zależności pomiędzy zmianami liczby mieszkań i ludności stworzono typologię opartą na wspomnianych parametrach (ryc. 5). Powstało sześć typów:

- typ 1 – cechujący się ubytkiem liczby mieszkań i ubytkiem liczby ludności;
- typ 2 – charakteryzujący się niskim przyrostem liczby mieszkań i ubytkiem liczby ludności;
- typ 3 – objawiający się niskim przyrostem liczby mieszkań i niskim przyrostem liczby ludności;
- typ 4 – legitymujący się niskim przyrostem liczby mieszkań i wysokim przyrostem liczby ludności;
- typ 5 – notujący wysoki przyrost liczby mieszkań i niski przyrost liczby ludności;
- typ 6 – cechujący się wysokim przyrostem liczby mieszkań i wysokim przyrostem liczby ludności.



Typy gmin

- 1 ■ - ubytek liczby mieszkań, ubytek ludności
- 2 ■ - niski przyrost liczby mieszkań, ubytek ludności
- 3 ■ - niski przyrost liczby mieszkań, niski przyrost ludności
- 4 ■ - niski przyrost liczby mieszkań, wysoki przyrost ludności
- 5 ■ - wysoki przyrost liczby mieszkań, niski przyrost ludności
- 6 ■ - wysoki przyrost liczby mieszkań, wysoki przyrost ludności

Ryc. 5. Typologia gmin regionu miejskiego Krakowa według dynamiki liczby mieszkań i dynamiki liczby ludności w latach 1995/1996–2009/2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Do najbardziej negatywnych można zaliczyć typy 1 i 2, natomiast najbardziej dynamicznymi będą typy 5 i 6. Te ostatnie dominują przede wszystkim w gminach sąsiadujących z Krakowem oraz w jednostkach położonych wzdłuż drogi krajowej E7 prowadzącej z Krakowa na południe. Dosyć szybko rozwijają się tereny wokół miasta Bochni we wschodniej części regionu, co może sugerować procesy suburbanizacji tej jednostki administracyjnej. Z kolei najsłabsze typy występują przede wszystkim w powiecie proszowickim, gdzie zauważono zarówno niewielki przyrost liczby mieszkań jak i ubytek liczby ludności.

Zbadano także zależności pomiędzy wielkością mieszkań a liczbą osób je zamieszkujących (ryc. 6). Do tego celu utworzono cztery typy gmin:

typ 1 – charakteryzujący się małą powierzchnią mieszkania i małą liczbą osób je zamieszkujących;

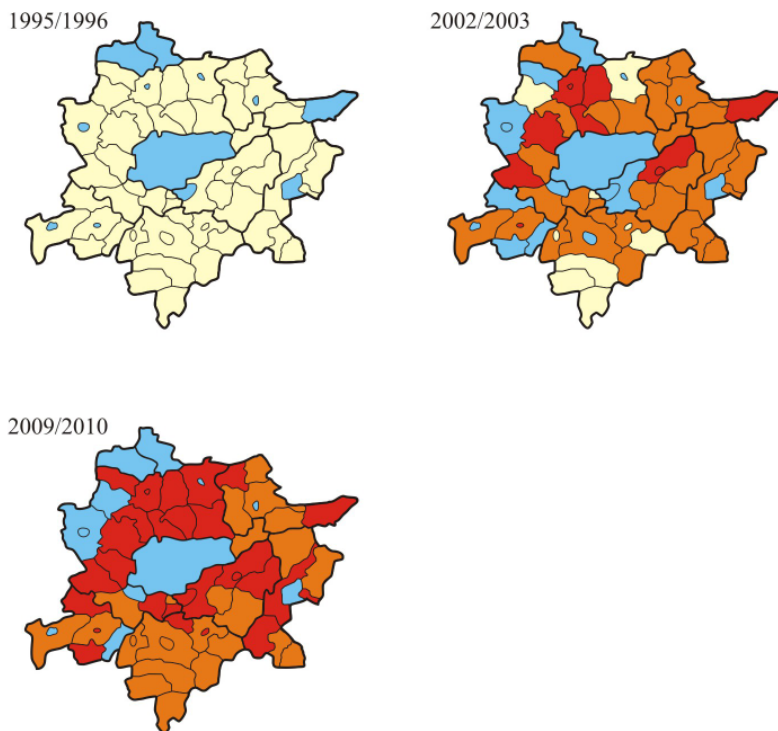
typ 2 – cechujący się małą powierzchnią mieszkania i dużą liczbą osób je zamieszkujących;

typ 3 – legitymujący się dużą powierzchnią mieszkania i dużą liczbą osób je zamieszkujących;

typ 4 – objawiający się dużą powierzchnią mieszkania i małą liczbą osób je zamieszkujących.

W latach 1995/1996 w regionie miejskim Krakowa dominował typ 2, co może świadczyć o stosunkowo niskim poziomie życia. Kilka jednostek zaliczono do najsłabszego typu 1, natomiast w tym okresie nie zauważono gmin przypisanych do typów 3 i 4. W latach 2002/2003 w gminach sąsiadujących z Krakowem i w części wschodniej regionu dominował już typ 3, co było spowodowane zwiększeniem się powierzchniowo wybudowanych lokali mieszkalnych. Pojawił się również typ 4 cechujący się najwyższym poziomem życia, gdyż duże lokale zajmowane były przez stosunkowo niewielką liczbę osób. Powierzchnia użytkowa mieszkań jest jednym z istotnych wyznaczników statusu materialnego gospodarstwa domowego i generalnie świadczy o jego wyższej zamożności (Winiarczyk-Raźniak 2008). W ostatnim przedziale czasowym zaobserwowano dalszy wzrost poziomu życia, na który złożyło się coraz powszechniejsze występowanie typu 4 zwłaszcza w gminach sąsiadujących z Krakowem i Bochnią. Zanotowano także rozwój terenów o wysokim poziomie życia w gminach położonych w drugim pasie jednostek licząc od Krakowa w kierunku północnym. Świadczy to o rozwoju procesów suburbanizacji i poprawie poziomu życia nie tylko w bezpośredniej bliskości ośrodka centralnego. W obu wymienionych obszarach od połowy lat 90. zaznaczył się również wzrost liczby podmiotów gospodarczych (Górka, Brzosko-Sermak 2011). W latach 2009/2010 zdecydowanie dominowały typy 3 i 4, natomiast nie zauważono gminy cechującej się dużą liczbą osób

zamieszkującą niewielkie mieszkania (typ 2). Generalnie można stwierdzić, że na przestrzeni kilkunastu lat w regionie miejskim Krakowa wzrosła powierzchnia lokali mieszkalnych i spadła liczba osób je zamieszkujących.



Typy gmin

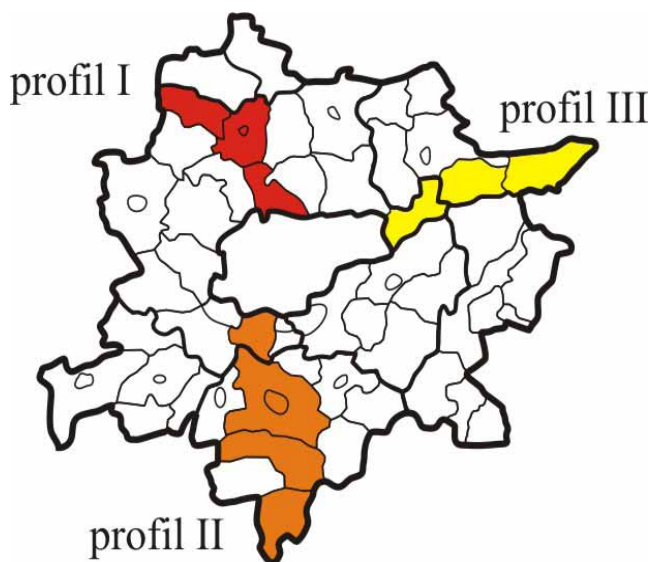
- 1 (light blue) - mała powierzchnia mieszkania, mała liczba osób w mieszkaniu
- 2 (light yellow) - mała powierzchnia mieszkania, duża liczba osób w mieszkaniu
- 3 (orange) - duża powierzchnia mieszkania, duża liczba osób w mieszkaniu
- 4 (red) - duża powierzchnia mieszkania, mała liczba osób w mieszkaniu

Ryc. 6. Typologia gmin regionu miejskiego Krakowa według powierzchni mieszkania i liczby osób je zamieszkujących

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Następnie przeprowadzono analizę zasobów mieszkaniowych w podziale na pierścienie. W pierwszym pierścieniu znalazły się gminy bezpośrednio przylegające do Krakowa, w drugim bezpośrednio przylegające do pierwszego kręgu jednostek itd. Następnie wytypowano trzy profile w których znalazły się gminy ułożone pasowo od centrum w kierunku granic regionu

miejskiego (ryc. 7), które były badane przez autora pod kątem procesów migracyjnych (Raźniak 2013).



Ryc. 7. Analizowane profile gmin w regionie miejskim Krakowa

Źródło: P. Raźniak 2013.

Tabela 1. Zmiany liczby mieszkańców i izb w latach 1995–2010 w regionie miejskim Krakowa

	Liczba osób na mieszkanie			Liczba izb na osobę		
	1995	2010	Zmiana w %	1995	2010	Zmiana w %
Kraków	2,94	2,26	-23,1	1,05	1,36	29,2
1 pierścień	3,84	3,12	-18,8	0,96	1,40	45,4
2 pierścień	3,89	3,32	-14,7	0,94	1,27	34,8
3 pierścień	3,91	3,39	-13,3	0,92	1,24	35,1
4 pierścień	4,18	3,53	-15,6	0,87	1,18	35,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 1995–2010 we wszystkich pierścieniach zauważono spadek średniej liczby osób zamieszkujących jedno mieszkanie (tab. 1). Największy był on w Krakowie (-23,1%). Jednocześnie wartość 2,26 osoby na jeden lokal w 2010 roku było najniższym wynikiem dla całego regionu miejskiego. W kolejnych pierścieniach spadki nie były już tak wysokie. Zauważono, że wraz

z oddalaniem się od miasta centralnego wzrastało zaludnienie mieszkań, zarówno w 1995 jak i w 2010 roku. Z kolei odwrotną tendencję zaobserwowano w przypadku liczby izb przypadających na jedną osobę. W omawianym okresie wzrosła ona we wszystkich pierścieniach, co ukazuje znaczny wzrost poziomu życia. Zauważono tutaj nieznaczny spadek omawianego wskaźnika wraz z oddalaniem się od Krakowa.

Tabela 2. Zmiana średniej powierzchni mieszkań w latach 1995–2010 w regionie miejskim Krakowa

	Średnia powierzchnia mieszkania w m ²			Średnia powierzchnia mieszkania w m ² na osobę		
	1995	2010	Zmiana w %	1995	2010	Zmiana w %
Kraków	52,0	56,8	9,3	17,7	24,5	38,5
1 pierścień	69,4	95,9	38,0	18,1	30,7	70,0
2 pierścień	70,6	88,8	25,8	18,2	26,8	47,4
3 pierścień	67,9	87,0	28,2	17,4	25,7	47,8
4 pierścień	68,8	85,6	24,4	16,5	24,3	47,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Ponadto zanotowano bardzo dużą różnicę pomiędzy miastem centralnym a peryferiami pod względem średniej powierzchni mieszkania (tab. 2). W pierwszym przedziale czasowym w Krakowie lokal mieszkalny liczył 52 m² a w 2010 roku wzrost wyniósł jedynie 9,3%. Natomiast w gminach bezpośrednio z nim sąsiadujących zanotowano zdecydowany wzrost badanego wskaźnika, który wyniósł 38%. W kolejnych pierścieniach dynamika była nieco niższa, ale przekraczająca 24,4%. Jest to związane z napływem mieszkańców przede wszystkim z Krakowa, którzy zmieniają miejsce zamieszkania, poszukując m.in. większej przestrzeni życiowej. Pogląd ten potwierdza różnica pomiędzy średnią powierzchnią mieszkania przypadającą na jednego lokatora między Krakowem, a gminami pierwszego pierścienia. W 1995 roku było to 6,5 m², a w 2010 już 31,5 m². Wobec tego jedną z przyczyn migracji do strefy peryferyjnej może być podniesienie poziomu życia, w tym przypadku przejawiające się większą powierzchnią mieszkania lub domu. W kolejnych pierścieniach nie widać już tak wyraźnego wzrostu poziomu życia w porównaniu do Krakowa, mimo iż powierzchnie lokali mieszkalnych są znacznie większe niż w mieście centralnym. Ten aspekt jest niwelowany przez większą liczbę osób przypadających na mieszkanie, co przekłada się na stosunkowo małą liczbę metrów kwadratowych przypadającą na jedną osobę.

W pierwszym profilu (Zielonki – Sułoszowa) widać bardzo wyraźnie, że sąsiadujące z Krakowem Zielonki w największym stopniu powiększyły swą średnią powierzchnię mieszkania (ryc 8a). W latach 1995–2001 wzrost ten był jednostajny, jednak stosunkowo niewielki. Natomiast od 2002 roku nastąpił dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, który swoją dynamiką zdecydowanie przewyższał omawiane procesy w pozostałych jednostkach analizowanego profilu. W latach 1995–2010 liczba lokali mieszkalnych wzrosła o 108,5%, podczas gdy w gminie wiejskiej Skąta przybyło jedynie 24,2% mieszkań. Należy nadmienić, że w gminie wiejskiej Skąta dynamika omawianego zjawiska była znacznie wyższa niż w mieście Skąta (9,9%), co pokazuje tendencje do osiedlania się na terenach wiejskich w przeciwieństwie do nawet niewielkich miast.

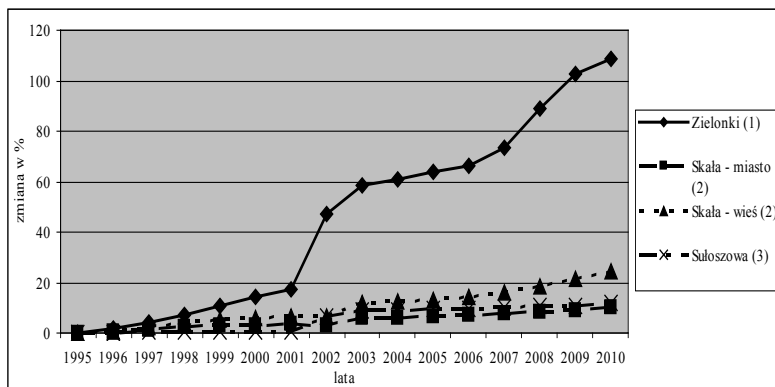
W drugim profilu (Mogilany – Lubień) nie zauważono wyraźnej dominacji jednostki sąsiadującej z Krakowem nad pozostałymi (ryc 8b). Profil ten charakteryzował się wyraźnym wzrostem liczby mieszkań zapoczątkowanym w 2002 roku, który wystąpił we wszystkich gminach profilu. Najwyższymi wartościami cechowały się Mogilany (67,7%), natomiast gmina należąca do drugiego pierścienia – Myślenice wieś również legitymowała się wysokim przyrostem omawianych lokali, który wyniósł 49%. Był on wyższy od gminy miejskiej Myślenice o ponad 18 punktów procentowych. W tym przypadku na procesy suburbanizacyjne Krakowa mogły się nałożyć takie same procesy występujące w mieście Myślenice. Zauważono również większe zainteresowanie budownictwem nawet w bardziej oddalonej gminie Pćim, niż w samym mieście Myślenice. Podobnie jak w przypadku gminy miejsko-wiejskiej Skąta, częściej pod budownictwo wybierane są tereny wiejskie niż miejskie.

Zdecydowanie odmiennie analizowane procesy przebiegały w trzecim profilu (Igołomia-Wawrzeńczyce – Koszyce; Ryc. 8c). Przede wszystkim ich natężenie było ponad dziesięciokrotnie słabsze niż w profilu pierwszym i drugim. Podczas gdy w wcześniej omówionych przypadkach w roku 2002 zaobserwowano wzrost, to w tym profilu zaznaczył się spadek liczby mieszkań. Z kolei od 2006 roku gmina sąsiadująca z Krakowem, cechowała się niższą dynamiką przyrostu badanych lokali, niż bardziej oddalone od miasta centralnego Nowe Brzesko. Jednak w całym okresie wzrost był nieznaczny i wyniósł 6,6% w Nowym Brzesku i 5,3% w Igołomii-Wawrzeńczykach. W gminie Koszyce zanotowano spadek liczby mieszkań o 0,6% i był to jedyny tego rodzaju przypadek spośród analizowanych jednostek. Największy ubytek nastąpił w 2002 roku, a następnie zanotowano bardzo niewielki roczny wzrost omawianego zjawiska.

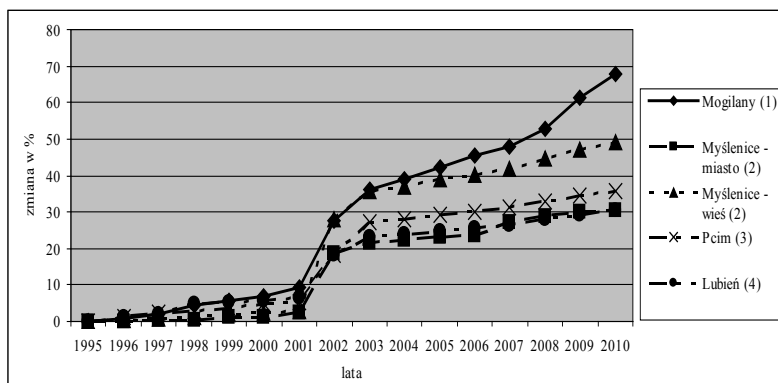
Generalnie we wszystkich profilach zaobserwowano wzrost liczby mieszkań, zwłaszcza po 2002 roku. Większe natężenie występowało w kierunkach

- Zmiany warunków mieszkaniowych w regionie miejskim Krakowa -

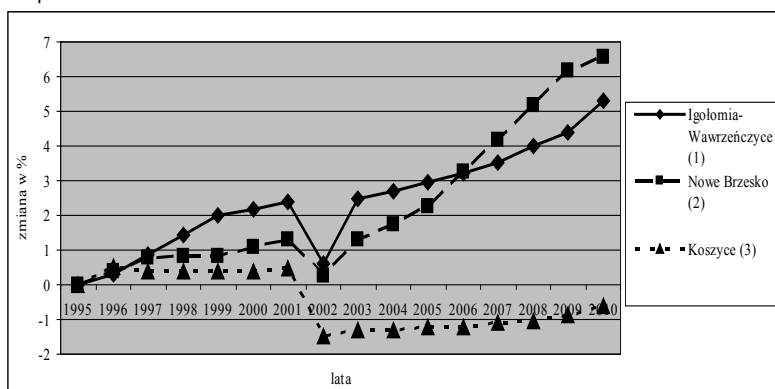
8a. Profil I



8b. Profil II



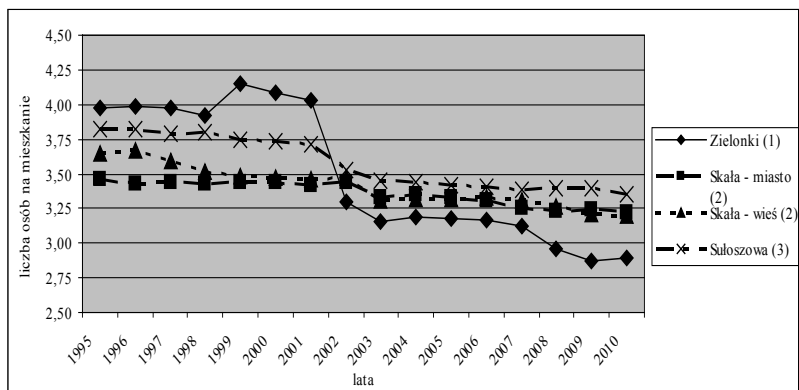
8c. profil III



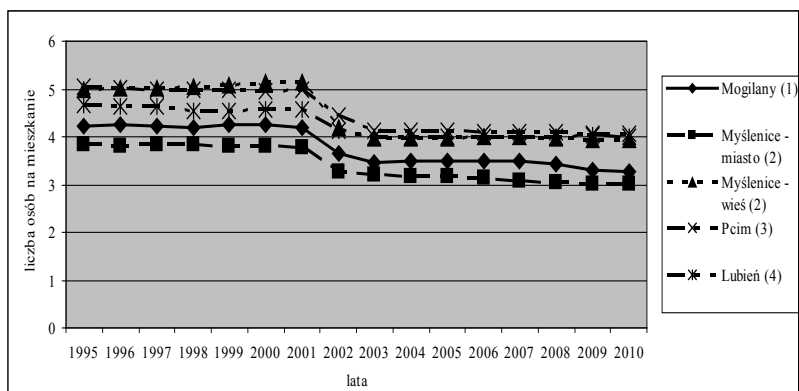
Ryc. 8. Dynamika przyrostu liczby mieszkań w wybranych profilach regionu miejskiego Krakowa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

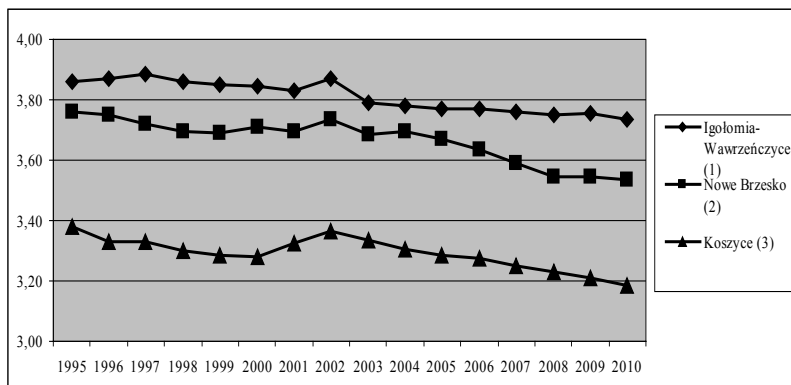
9a. Profil I



9b. Profil II



9c. Profil III



Ryc. 9. Liczba osób przypadająca na mieszkanie w wybranych profilach regionu miejskiego Krakowa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

północnym i południowym niż północno-wschodnim. Uwidoczniła się również tendencja do osiedlania się na terenach wiejskich w przeciwieństwie do obszarów nawet niezbyt dużych miast.

Analizując zmiany liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w pierwszym profilu widać istotną zmianę w gminie Zielonki (ryc. 9a). W latach dziewięćdziesiątych XX wieku lokal był tam zamieszkanym przez około 4 osoby, natomiast od początku XXI wieku nastąpił bardzo szybki spadek badanego zjawiska i w 2010 roku osiągnął on wartość 2,9 osoby na mieszkanie. Może to mieć związek z bardzo dynamicznie zachodzącymi migracjami do tej jednostki, które nasiliły się w pierwszej dekadzie XXI wieku (Raźniak 2011). Wartość omawianego wskaźnika w pozostałych jednostkach również spadła, zachowując zależność pomiędzy odległością od Krakowa a jego wartością – im dalej, tym większa liczba osób przypadała na jedno mieszkanie.

Także w drugim profilu nastąpił spadek wartości analizowanego współczynnika, jednak miał on bardziej charakter liniowy niż w pierwszym profilu (ryc. 9b). Mieszkania w gminach należących do drugiego profilu są znacznie bardziej zaludnione, niż w profilu zaczynającym się w Zielonkach. W latach 90. XX wieku średnio były one zajmowane przez 4–5 osób a obecnie przez 3–4 osoby. Najmniejsze wartości zauważono w samych Myślenicach, gdzie lokal był zamieszkanym przez prawie jedną osobę mniej niż w wiejskiej części tej gminy. Najdalej położone jednostki od 2002 roku cechowały się właściwościami bardzo podobnymi do charakteryzujących gminę wiejską Myślenice. Stosunkowo niewielkie zmiany zaszły w trzecim profilu, gdzie w badanym okresie średnie zaludnienie mieszkań spadło o 0,1–0,2 osoby na jedno mieszkanie (ryc. 9c).

Podsumowanie

Sytuacja mieszkaniowa w regionie miejskim Krakowa w ostatnich kilkunastu latach uległa dużym zmianom. W latach 1995/1996–2009/2010 zdecydowanie zwiększyła się powierzchnia mieszkań, przy równoczesnym zmniejszeniu się liczby osób je zamieszkujących. Może to pokazywać wzrost zamożności ludności i większą możliwość uzyskania kredytów na budowę coraz większych domów i mieszkań. Trend ten jest również korzystny pod względem poziomu życia, który - biorąc pod uwagę przedstawione wskaźniki - zdecydowanie wzrósł na badanym obszarze. Wyjątkiem był Kraków, gdzie wysokie ceny gruntów i nieruchomości, powodują, że nadal dominują tu stosunkowo niewielkie lokale. Region miejski Krakowa był również areną dynamicznego wzrostu działalności budowlanej, co doprowadziło do dyna-

micznego wzrostu liczby mieszkań, który znacznie przewyższył przyrost liczby ludności. Jednak przyrost liczby nowych mieszkań był zdecydowanie większy na peryferiach, niż w mieście centralnym. Badany obszar nie jest jednorodny, co pokazały analizy poszczególnych profili. Najbardziej dynamiczny rozwój lokali mieszkalnych zanotowano w części północnej, dosyć duży w południowej, natomiast na wschodzie analizowane procesy są bardzo słabo zauważalne. Należy również podkreślić znaczenie dostępności komunikacyjnej, której związek z rozwojem budownictwa mieszkaniowego jest najbardziej widoczny w południowej części omawianego regionu.

Summary

Cities in Western Europe began to decentralize following World War II via a spreading of urban areas outside of established urban administrative boundaries. This tendency exists still today and is known as suburbanization. Areas experiencing suburbanization are known as urban regions. The city of Krakow is the most developed city in Malopolska Province and its impact is felt beyond its administrative boundaries. Suburban areas around Krakow are seeing an influx of permanent residents from the central city. The paper analyzes selected housing data for the Krakow urban region. The study area was analyzed in two different ways. Rings of counties around Krakow were analyzed as groups. Profiles of selected counties were compared to the city of Krakow. The study area has experienced an increase in the number of housing units. The number of square meters of housing per resident has also increased. Research has shown that the number of residents per apartment is smaller in the central city. The number of residents per apartment increases with decreasing distance to the central city. The quantity of housing space per resident of Krakow has increased less than elsewhere in the urban region. Townships neighboring Krakow have increased their quantity of housing space per resident more quickly than Krakow has. There has been little growth in housing space in the northeast part of the Krakow urban region. The largest growth in housing space has been recorded northwest and south of the city.

Literatura

- Bromek K. (1975), *Struktura przestrzenna aglomeracji Krakowa*, „Folia Geographica Oeconomica”, 8, 15–36.
- Brzosko-Sermak A. (2012), *Innowacyjność a endogeniczne zasoby miast wschodniego pogranicza Polski*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 19, 74–92.
- Burtless G., Pack J. R. (2009), *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, Washington: Brookings Institution Press.
- Census Housing Series* (2006), „Demographics and Housing Construction, Canada Mortgage and Housing Corporation”, 1, 14.

- Downtown 2020 Report* (2008), New York: The Steven L. Newman Real Estate Institute Baruch College City University of New York.
- Górka Z., Brzosko-Sermak A. (2011), *Przemiany i funkcje miast regionu miejskiego Krakowa*, W: M. Soja, A. Zborowski (red.), *Człowiek w przestrzeni zurbanizowanej*, Kraków: Uniwersytet Jagielloński, 123–136.
- Karwińska A., Brzosko-Sermak A. (2012), *Planowanie przestrzenne w kontekście potrzeb indywidualnych i zbiorowych*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, 882, 57–77.
- Kok H., Kovacs Z. (1999), *The Process of Suburbanization in the Agglomeration of Budapest*, „Netherlands Journal of Housing and the Built Environment”, 14(2), 119–141.
- Lauf S., Haase D., Seppelt R., Schwarz N. (2012), *Simulating demography and housing demand in an urban region under scenarios of growth and shrinkage*, „Environment and Planning B: Planning and Design”, 39(2), 229–246.
- Klasa średnia buduje domy* (2004), „Murator”, 1237(1).
- Płaziak M. (2004) *The Spatial Distribution of Living Standards in The Małopolskie Voivodeship*, „Prace Geograficzne”, 114, 107–116.
- Raźniak P., Winiarczyk-Raźniak A. (2014), *Influence of the societal security level on population migrations in Poland*, „Procedia – Social and Behavioral Sciences” (w druku).
- Raźniak P. (2013), *Procesy suburbanizacyjne w regionie miejskim Krakowa na tle rozwoju społeczno-gospodarczego województwa małopolskiego*, W: P. Raźniak (red.), *Społeczno-ekonomiczne przemiany regionów*, Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, 45–66.
- Raźniak P. (2012a), *Procesy społeczno-ekonomiczne w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, „Prace Geograficzne”, 129, 63–81.
- Raźniak P. (2012b), *Wpływ poziomu bezpieczeństwa społecznego na migracje ludności w Polsce*, „Bezpieczeństwo. Teoria i Praktyka”, 6(4), 41–52.
- Raźniak P. (2011), *Procesy migracyjne a dochody gmin w wybranych obszarach metropolitalnych południowej Polski*, W: D. Fatuła (red.), *Społeczne, marketingowe i innowacyjne aspekty kreowania zmian w organizacjach*, Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, 117–134.
- Raźniak P. (2007), *Migration processes in selected metropolitan areas of Poland in the years 2000–2005*, „Bulletin of Geography. Socio-economic Series”, 8, 125–139.
- Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., Hołowiecka B. (2009), *Polish towns and the changes in their areas and population densities*, „Bulletin of Geography. Socio-economic Series”, 11, 15–29.
- Węclawowicz G., Brzosko-Sermak A. (2010), *Problemy w określeniu oczekiwań związanych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na przykładzie Miasta Krakowa*, „Biuletyn KPZK PAN”, 245, 64–78.

- Wilczyński P. L. (2007), *Osadnictwo miejskie Maroka*, W: I. Kiniorska, S. Sala (red.), *Rola geografii społeczno-ekonomicznej w badaniach geograficznych*, Kielce: Akademia Świętokrzyska, 49–56.
- Wilczyński W., Wilczyński P. L. (2011), *Population of American cities: 1950–2009*, "Bulletin of Geography, Socio-economic Series", 16, 153–172.
- Winiarczyk-Raźniak A., Raźniak P. (2012), *Migracje wewnętrzne ludności w polskich obszarach metropolitalnych u progu XXI wieku*, Kraków: Uniwersytet Pedagogiczny.
- Winiarczyk-Raźniak A. (2008), *Wybrane usługi a jakość życia mieszkańców w regionie miejskim Krakowa*, Kraków: Uniwersytet Pedagogiczny.
- Zborowski A. (2005), *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, Kraków: Uniwersytet Jagielloński.
- Zborowski A., Raźniak P., (2013), *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ujęcia badawcze i ocena procesu*, „Studia Miejskie”, 9, 37–50.

Netografia

Family size and household composition, OECD Family Database, www.oecd.org/els/social/family/database, dostęp 15.04.2012

Główny Urząd Statystyczny, www.stat.gov.pl, dostęp 13.04.2012